



Wenn Eigentümer im Clinch liegen

## Mit Mediation Wege aus dem Konflikt finden – Ein Erfahrungsbericht aus Berlin-Wannsee

In Wohnungseigentümergeinschaften liegt im komplexen Beziehungsgeflecht der Mitglieder untereinander, das bisweilen so manche Seifenoper in den Schatten stellen kann, ein Konfliktpotential, dessen Tragweite häufig unterschätzt wird. Wenn dann Streit über einen Beschluss entflammt, sind die Gründe, die zur Blockadehaltung führen, nicht immer sofort ersichtlich. Oft haben sie nichts mit dem aktuellen Problem zu tun, sondern ihnen liegen längst vergangene Schmähungen, Unachtsamkeiten oder Missverständnisse zugrunde. Umso schwieriger ist es dann, in der Zwangsgemeinschaft wieder auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen. Hier setzt Mediation an. Statt in einen ewigen Kreislauf von Beschlüssen und Beschlussanfechtungsverfahren einzutreten, werden die verborgenen Probleme freigelegt, und es wird nach einer dauerhaften Lösung gesucht. Wie dies im Einzelnen aussehen kann, zeigt ein Erfahrungsbericht aus einer Eigentümergemeinschaft in Berlin-Wannsee.

Von CHRISTOPH C. PAUL, Rechtsanwalt – Notar – Mediator

### 1. Ursprung des Projektes in den 70er Jahren

„Wollen wir uns nicht alle zusammen ein großes Haus kaufen und nicht nur zusammen arbeiten, sondern auch zusammen wohnen?“

Mit dieser Frage begann es: In der Kantine des Theaters saßen Schauspieler, der Regisseur, Bühnen- und Kostümbildnerinnen zusammen. Alle waren Feuer und Flamme – eine geräumige, baufällige Villa schien ideal für das gemeinsame Wohnprojekt. Insgesamt sieben Parteien befassten sich mit dem Projekt, davon vier Paare und drei Einzelpersonen. Mit viel Elan erfolgten die Planung und Verteilung der vorhandenen bzw. noch zu schaffenden Wohneinheiten: Im Erdgeschoss lagen drei kleine Wohnungen, eine mit Treppe in den Garten – die Erdgeschosswohnungen wurden den drei Singles zugeordnet. Im 1. Obergeschoss gab es zwei relativ gleichwertige, recht geräumige Wohnungen, und darüber lagen im 2. Obergeschoss ebenfalls zwei Wohnungen. Die vier Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss wurden den vier Paaren zugeordnet – die noch unausgebauten, über das allgemeine Treppenhaus erreichbaren Dachflächen wurden den Wohnungen im 2. OG zugewiesen. Nach der Sanierung des Hauses und dem Einzug aller Eigentümer erfolgte eine Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum. In der Teilungserklärung wurden die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Hauses entsprechend den Quadratmetern der jeweiligen Wohnungen verteilt – die unausgebauten Dachflächen wurden nicht berücksichtigt. In der Eigentümerversammlung bekam jede Wohnung eine Stimme.

Mit den Jahren veränderte sich vieles: Drei Wohnungen wechselten die Eigentümer, der Ehemann einer Eigentümerin im 2. OG

starb, und das Paar der anderen Wohnung im 2. OG trennte sich – die Ehefrau zog aus und nach einigen Jahren zog die neue Partnerin des Ehemannes ein.

Auch hinsichtlich der Baulichkeiten gab es Änderungen: Die Eigentümerin der Erdgeschosswohnung mit Gartenzugang baute erst eine größere Tür ein, erweiterte dann in den Folgejahren die Treppe in den Garten mit einer geräumigen Terrasse. Auch innerhalb des Hauses gab es Veränderungen: Beide Eigentümer der Wohnungen im 2. OG bauten peu à peu die über ihren Wohnungen liegenden Dachflächen aus, zunächst als recht einfach ausgestattete Zimmer für die größer werdenden Kinder, später dann zu richtigen Wohnräumen mit anständiger Isolation, mit Wasser und Abwasser – lediglich der Anschluss an die Zentralheizung fehlte. Eine dieser Dachgeschossflächen wurde sogar über eine innen liegende Treppe mit der Wohnung verbunden. Alle diese Baumaßnahmen wurden ohne Baugenehmigung vollzogen und von den Miteigentümern geduldet.

### 2. Der Weg in die Mediation

Die getrennt lebende Ehefrau verlangte von dem im 2. OG zurückgebliebenen Ehemann einen Ausgleich für ihre häftige Wohnung, die dieser nur mit einem Bankkredit leisten konnte – die Bank stellte bei Prüfung der Finanzierung fest, dass die tatsächlichen Baulichkeiten mit den Eintragungen im Grundbuch nicht stimmig waren. Außerdem verweigerten die Eigentümer der fünf Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. OG die Zustimmung zu den Wohngeldabrechnungen – die Wohnungen im 2. OG wurden immer noch nach dem ursprünglichen Verteilungsschlüssel ohne Berücksichtigung der inzwischen ausgebauten Dachflächen abgerechnet, was

als ungerecht empfunden wurde. Anwälte wurden eingeschaltet, es gab zunehmend aggressiven Schriftverkehr, und wegen fehlender Baugenehmigungen für den Ausbau der Dachflächen und den Terrassenanbau wurde mit der Einschaltung der Bauaufsicht gedroht. Um eine weitere Eskalation zu vermeiden, regte die Verwalterin der Eigentümergemeinschaft eine Mediation an. Ich bekam als Notar und Mediator den Auftrag zur Beilegung der Streitigkeiten sowie zur Erarbeitung einer Änderung der Teilungserklärung.

### 3. Einzelsitzungen

Erschien mir ratsam, mit allen Beteiligten Einzelgespräche zu führen, um einen Überblick über die unterschiedlichen Interessen zu bekommen. An mehreren Tagen führte ich dann getrennte Gespräche und ließ mir die Lage aus der jeweiligen Perspektive schildern. Neben den bereits bekannten und mir von der Verwalterin geschilderten Grundlagen wurde das hinter dem Konflikt verborgene Beziehungsgeflecht deutlich. Eine der Eigentümerinnen hatte eine große Karriere gemacht und wurde von anderen dafür beneidet, eine andere war die beste Freundin der ausgezogenen Ehefrau und teilte deren Verbitterung über den im Hause verbliebenen Ehemann. Die neu hinzugekommenen Käufer wurden nie in die Hausgemeinschaft integriert. Die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG wünschten die Legitimation der Ausbauten des Daches und den Anschluss der Dachwohnungen an die Zentralheizung – alle anderen fünf Wohnungseigentümer verlangten dafür einen finanziellen Ausgleich und weigerten sich, die Abrechnungen der letzten beiden Jahre zu genehmigen, solange nicht ein neuer Verteilungsschlüssel gefunden werde.

### 4. Erste gemeinsame Sitzung

Zu der ersten gemeinsamen Sitzung berichtete ich von dem, was ich in den Einzelgesprächen erfahren hatte, und begann dann auf dem Flip-Chart mit der Themensammlung. Nach einer Pause schlug ich vor, die Themen nach vier Gruppen zu ordnen, **Gruppe 1** „Kosten und Kostenverteilung“, **Gruppe 2** „Rechtliche Fragestellungen“, eine weitere **Gruppe 3** „Bauliche Fragestellungen“ und zuletzt **Gruppe 4** „Beziehung der Eigentümer zueinander“. Mein Angebot, die einzelnen Gruppen in einem Protokoll noch einmal zu ordnen und den Beteiligten per eMail zuzuschicken, wurde dankbar aufgenommen.

Bezüglich der Themen der Gruppe 2 „Rechtliche Fragestellungen“ und der Gruppe 3



„**Bauliche Fragestellungen**“ bat ich um Vorschläge, wie die Beteiligten damit umgehen und wie das notwendige Fachwissen in die Mediation eingebracht werden könne. Es wurde schnell deutlich, dass die Mehrheit einen unabhängigen Experten beauftragen wollte, der in der Mediation zu den anstehenden Fragen mündlich Auskunft geben sollte. An dem Flip-Chart sammelte ich die Kriterien für die Auswahl dieses Experten: Fachkunde, Kenntnisse im Baurecht und im Wohnungseigentumsrecht, kurzfristig verfügbar, Klärung des Honorars. Ich wurde gebeten, innerhalb von einer Woche zwei Anwälte/innen vorzuschlagen. Die Auswahl des Experten wollten die Beteiligten untereinander abstimmen; meine Mitwirkung bei diesem Auswahlverfahren war nicht gewünscht. Wir verabredeten außerdem, dass alle Beteiligten ihre an den Experten zu stellenden Fragen binnen zehn Tagen per eMail an mich richten sollten. Ich versprach, diese Fragen zu bündeln und an den ausgewählten Experten weiterzuleiten. Bezüglich der baulichen Fragestellungen wurde die Beauftragung eines Architekten vereinbart, der auch die Fragen der Statik berücksichtigen und nach Möglichkeit die notwendigen Bauanträge stellen könne. Ich wurde gebeten, mich dazu anzuhören und einen Vorschlag zu unterbreiten. Die Kosten für beide Experten sollten aus der Rücklage gezahlt werden.

## 5. Experten in der Mediation

Ich nahm Kontakt zu zwei Anwälten, einer Architektin und einem Architekten auf, bat um deren Honorarvorstellungen und schickte die Daten an alle Beteiligten. Schon nach etwa einer Woche bekam ich die Benennung der beiden ausgewählten Experten, ein Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und die von mir vorgeschlagene Architektin. Die inzwischen bei mir eingegangenen Fragen leitete ich an den Anwalt weiter; die Architektin begann gleichzeitig mit der Bestandsaufnahme der baulichen Situation des Hauses. Beide baten um eine Bearbeitungszeit von vier Wochen – so konnte ich mit der Vereinbarung eines weiteren Mediationstermins beginnen. Beide Experten kamen gemeinsam zu dem Termin. Der Anwalt und die Architektin hatten sich darauf verständigt, dass mit der Baubeschreibung begonnen werden solle. Das Ergebnis war ernüchternd: Der Ausbau der Dachräume hätte nicht ohne Baugenehmigung erfolgen dürfen, der Einbau der Dachfenster und ebenso die Veränderung der Treppe mit Schaffung einer Terrasse seien illegal – wenn das Bauamt davon erfahre, drohe mit großer Wahrschein-



lichkeit die Verpflichtung zum Rückbau. Als besonders problematisch wurde die Innentreppe von der einen Wohnung im 2. OG ins Dach beschrieben, da die Eingriffe in die Statik des Hauses nicht sachgerecht seien – da helfe auch keine nachträgliche Legalisierung, sondern nur ein kompletter, fachgerechter Neubau.

Ebenso ernüchternd war die Expertise des Juristen: Wenn das Bauamt von den Bauten erfahre, dann drohe wegen der statischen Mängel sogar die Räumung des ganzen Hauses. Der Rückbau der Dachfenster sei von allen Eigentümern zu verantworten, ebenso der Terrassenanbau.

Nach einigen hitzigen Äußerungen, war ihnen denn dass alles „eingebrockt“ habe, bat ich beide Experten, mögliche Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Die mögliche nachträgliche Legalisierung der Bauarbeiten durch das Bauamt und die notwendige Änderung der Teilungserklärung wurden erörtert.

An dieser Stelle wurden wieder die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer sichtbar. Der Ausbau der Dachflächen und deren Umwandlung in Wohnraum waren für alle vorstellbar, sofern dies fachgerecht geschehe; in diesem Zusammenhang müsse aber ein finanzieller Ausgleich gegenüber allen Eigentümern erfolgen. Der Bau der Terrasse sei hingegen mit einer Verkleinerung des Gartens verbunden und werde nicht hingenommen. Dagegen konterte die Eigentümerin der betroffenen Wohnung, dass sie dem Ausbau der Dachräume nur zustimme, wenn man ihr die Terrasse mit Treppe lasse.

Am Ende dieser Sitzung wurde die Architektin gebeten, einen Kostenrahmen für die notwendigen Arbeiten zur Legalisierung der bereits erfolgten Erweiterungen zu erstellen. Ergänzend regten die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG an, man solle doch bei dieser Gelegenheit die Heizungsanlage erneuern, einen neuen, umweltschonenden Brenner installieren und die Anlage dahin gehend erweitern, dass auch die Dachwohnungen versorgt werden können. Um Kostenvoranschläge wollten sie sich selbst kümmern.

## 6. Auf dem Weg zu einer Lösung

Es vergingen einige Wochen, bis die Pläne der Architektin und die Kostenvoranschläge vorlagen. Die Komplettsanierung der Treppe zwischen dem 2. OG und den darüber liegenden Dachräumen unter Gewährleistung der Statik war aufwendig und teuer, die Kosten für die weiteren Arbeiten wie das Schaffen neuer Baupläne, die Antragstellungen beim Bauamt dagegen recht über-

schaubar. Die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG hatten für die Komplettsanierung und Erweiterung der Heizungsanlage ebenfalls einen Kostenvoranschlag vorgelegt. Nachdem die Themen „Rechtliche Fragestellungen“ sowie „Bauliche Fragestellungen“ geklärt waren, konnten wir uns den beiden verbliebenen Themen „Kosten und Kostenverteilung“ sowie „Beziehung der Eigentümer zueinander“ widmen. Wir begannen mit den einzelnen Kostenfaktoren und der damit einhergehenden Veränderung der Miteigentumsanteile.

Die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG waren bereit, die neu geschaffenen Wohnflächen im Dach bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Mit diesem positiven Signal entspannte sich die Situation sichtbar. Einer der Eigentümer aus dem 1. OG meinte, er sei ja grundsätzlich damit einverstanden, dass die Eigentümer des 2. OG einen Gewinn machen würden – sie hätten ja auch die Kosten für den Ausbau getragen. Wenn jetzt auch die weiteren Kosten für die nachträgliche Legitimierung der Baumaßnahmen übernommen würden, dann sei er zufrieden. Ein anderer Eigentümer aus dem Erdgeschoss legte nach: Dazu würden ja auch die Anwalts- und Architektenkosten zählen und ebenso die Kosten für die Erweiterung der Heizungsanlage. Bei dem Thema Heizungsanlage wurde es wieder lebhafter, und ich bat zu überlegen, ob es einen Verteilungsschlüssel geben könnte, welcher Teil der Kosten der Erweiterung der Anlage und welcher der Sanierung zuzurechnen sei. Die Schätzungen schwankten je nach Interessenlage.

Der in Trennung lebende Ehemann aus dem 2. OG, der dringend an einer zügigen Regelung interessiert war, machte einen Vorschlag: Er werde mit der Eigentümerin der anderen Wohnung im 2. OG die Kosten der nachzuholenden Baugenehmigung, die Architekten- und Anwaltskosten und die hälftigen Kosten der Heizungsanlage übernehmen, wenn damit alles geklärt sei. Die Eigentümerin der anderen Wohnung im 2. OG, die ja auch noch die teure Neugestaltung der Innentreppe zu stemmen hatte, schluckte bei diesem Vorschlag, sagte dann aber kleinlaut zu.

Ich hielt dieses Zwischenergebnis auf dem Flip-Chart fest. Da meldete sich die Eigen-

tümerin aus der Erdgeschosswohnung: Sie sei nur bereit, diese Kostenregelung zu tragen, wenn man ihr die Terrasse lasse; sie sei auch bereit, die Kosten für die nachträgliche Legitimation und die Beseitigung der von der Architektin festgestellten Mängel zu übernehmen, mehr aber nicht.

Die übrigen Eigentümer, offenbar entlastet durch das bisherige Ergebnis, stimmten diesem etwas erpresserischen Vorschlag zu. Offen waren nur noch die Wohngeld- und Betriebskostenabrechnungen der letzten beiden Jahre, die Kosten der Mediation sowie die Notar- und Grundbuchkosten. Die Beteiligten einigten sich recht zügig dahin gehend, dass die Abrechnungen den neuen Gegebenheiten (unter Einbeziehung des Daches als Wohnfläche) folgen sollten – und damit sollten die Mediations-, Notar- und Grundbuchkosten auch diesem Verteilungsschlüssel folgen.

Es fehlte nur noch das Thema „Beziehung der Eigentümer zueinander“. Ja, das werde man in nächster Zeit außerhalb der Mediation bearbeiten, äußerten die Eigentümer mehrheitlich. Zunächst waren alle Beteiligten mit dem Erreichten zufrieden und wünschten die möglichst baldige Erarbeitung einer Abschlussvereinbarung.

## 7. Änderung der Teilungserklärung

Voraussetzung für die Änderung der Teilungserklärung war die Abgeschlossenheitsentscheidung des Bezirksamtes mit den veränderten baulichen Verhältnissen, was von der Architektin zu veranlassen war. Ich skizzierte die Grundlagen dafür, von den zusätzlichen Wohnflächen im Dach, der Schaffung zweier neuer, abgeschlossener Wohnungen, der Terrasse mit Zuweisung als Sondernutzungsfläche für die Wohnung im Erdgeschoss und der Veränderung der Miteigentumsanteile im Hinblick auf die Abrechnungen der Wohngelder und Betriebskosten. Offen war noch die notwendige Veränderung des Stimmrechtes – die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG hatten nun jeweils zwei Wohnungen, eine im 2. OG und eine im Dach, aber wie bisher nur eine Stimme. Ich schlug vor, allen Wohnungen jeweils zwei Stimmen zu geben – wenn dann einer der Eigentümer im 2. OG seine Dachgeschosswohnung verkaufen würde, hätte er zwei Stimmen zur Verteilung auf diese beiden Einheiten. Der Stimmenzuwachs gefiel allen – auch insoweit bestand Einigkeit.

Etwa ein halbes Jahr nach der letzten Mediationssitzung lag die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, und die Änderung der Teilungserklärung konnte von mir in meiner Rolle als Notar beurkundet werden.